

VARA HINDAMINE

Osa 13: Keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide arvestamine kinnisvara hindamisel

Property valuation

Part 13: Consideration of environmental quality and environmental, climate and ESG-related risks in property valuation

EESTI STANDARDI EESSÕNA

See Eesti standard on

- standardi EVS 875-13:2016 uustöötlus;
- jõustunud sellekohase teate avaldamisega EVS Teataja 2024. aasta detsembrikuu numbris.

Standardi koostamise ettepaneku on esitanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, standardi koostamist on korraldanud Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskus ning osaliselt rahastanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Standardi on koostanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) töörühm koosseisus:

Eduard Elbrecht	1Partner Kinnisvara, kutseline hindaja, 7. tase;
Rudolf Halapuu	Maa-amet, kutseline hindaja, 7. tase;
Marje Kolmar-Grüner	Maa-amet, kutseline hindaja, 7. tase;
Andres Teder	Pindi Kinnisvara, kutseline hindaja, 7. tase;
Hartti Tomson	LHV Pank, kutseline hindaja, 7. tase;
Aivar Tomson	Kinnisvaraekspert, kutseline hindaja, 7. tase.

Kavandi ekspertiisi on teinud advokaadibüroo Cobalt.

Standardi on heaks kiitnud EVS/TK 36 „Kinnisvara korrashoid“.

Tulenevalt muudatustest rahvusvahelises vara hindamise standardis (IVS), Eesti seadusandluses, standardite töörühma seisukohtades ja ekspertiisi teostajate arvamustes on sellesse standardisse, mis on standardi EVS 875-13:2016 uustöötlus, sisse viidud järgmised olulisemad muudatused:

- 1) esitatud on ESG nõuded ning eraldi käsitletud on ESG esitamist hindamisaruannetes,
- 2) uuendatud ja korrastatud termineid ja määratlusi.

Standardisarja EVS 875 kuuluvad järgmised standardi osad:

Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted;

Osa 2: Varade liigid;

Osa 3: Hindamise alused;

Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine;

Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil;

Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil;

Osa 7: Hinnangu läbivaatus;

Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod;

Osa 9: Tulumetod;

Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus;

Osa 11: Võrdlusmeetod;

Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil;

Osa 13: Keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide arvestamine kinnisvara hindamisel.

Standardi mõni osa või mõni standardis kirjeldatud lahendus võib olla patendiõiguse objekt. EVS ei vastuta sellis(t)e patendiõigus(t)e väljaselgitamise ega selgumise eest.

Tagasisidet standardi sisu kohta on võimalik edastada, kasutades EVS-i veebilehel asuvat tagasiside vormi või saates e-kirja meiliaadressile standardiosakond@evs.ee.

ICS 03.060; 03.080; 91.040; 93.010, 03.100.02

Standardite reprodutseerimise ja levitamise õigus kuulub Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusele

Andmete paljundamine, taastekitamine, kopeerimine, salvestamine elektroonsesse süsteemi või edastamine ükskõik millises vormis või millisel teel ilma Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskuse kirjaliku loata on keelatud.

Kui Teil on küsimusi standardite autoriõiguse kaitse kohta, võtke palun ühendust Eesti Standardimis- ja Akrediteerimiskeskusega: Koduleht www.evs.ee; telefon 605 5050; e-post info@evs.ee

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	6
1 KÄSITLUSALA.....	8
2 NORMIVIITED	8
3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED.....	8
3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused	8
3.2 Standardisarja EVS 875 osa 13 terminid ja määratlused.....	10
3.3 Eesti õigusaktide terminid ja määratlused	14
4 KESKKONNAKVALITEET, KESKKONNARISKID JA -OHUD	22
4.1 Keskkonnaelemendid ja neid mõjutavad tegurid.....	22
4.2 Rahvusvahelised algatused.....	22
4.3 ELi keskkonnapoliitika	23
4.4 Saastatuse olemus	23
4.5 Õhusaastatus.....	23
4.6 Pinnasesaastatus.....	23
4.7 Veesaastatus	24
4.8 Jääkreostus	24
4.9 Keskkonnaoht ja -risk	24
4.10 Üleujutus ja üleujutusohu	24
4.11 Pinnase ja põhjavee riskid.....	25
4.12 Hoone sisekeskkonna (sh sisekliima) kvaliteet	25
4.13 Keskkonnamõju ja olulise keskkonnamõjuga tegevus.....	25
4.14 Ohtlik ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte	25
4.15 Ohtlikud ja mürgised ained.....	26
4.16 Jäätmed	26
4.17 Keskkonnakvaliteedi seos tervishoiu ja tööohutusega	26
4.18 Keskkonnakvaliteedi seos kinnisvara kestlikkuse ja ESG-ga	26
4.19 Keskkonnakvaliteedi seos energiatõhususega	26
5 ESG KINNISVARA KONTEKSTIS.....	26
5.1 ESG mõiste ja ESG tegurid	26
5.2 Kliimarisik.....	28
5.3 Energiatõhusus	29
5.4 ESG arvestamine hindamisel.....	29
5.5 ESG tulumetodi rakendamisel.....	30
5.6 ESG võrdlusmeetodi rakendamisel	31
5.7 ESG kulumetodi rakendamisel.....	31
5.8 Rohemärgised ja kvaliteedi tagamise standardid	31
5.9 Sotsiaalsed ja juhtimisalased tegurid	32
5.10 Taksonoomia	33
6 MAAKASUTUSE PIIRANGUD JA LOODUSKAITSE	33
6.1 Piirangute olemus.....	33
6.2 Planeering.....	34
6.3 Riigi eriplaneering.....	34
6.4 Üldplaneering.....	34
6.5 Kohaliku omavalitsuse eriplaneering.....	35
6.6 Detailplaneering.....	35
6.7 Looduskaitse.....	35
6.8 Planeeringute seos kinnisvara kestlikkusega	36
7 KESKKONNAKVALITEEDI, ESG, MAAKASUTUSE PIIRANGUTE JA LOODUSKAITSE KÄSITLUS HINDAMISEL.....	36

7.1	Keskkonnakvaliteet	36
7.2	ESG tegurite esitamine hindamisaruannetes	37
7.3	Maakasutuse piirangud	38
7.4	Looduskaitse	38
8	ANDMEALLIKAD JA NEILE VIITAMINE	39
8.1	Registrid ja andmebaasid	39
8.2	Keskkonnauuringud ja nende aruanded	39
8.3	Keskkonnamõju eelhindang	39
8.4	Keskkonnamõju hindamine	40
8.5	Keskkonnamõju strateegiline hindamine	40
8.6	Keskkonnaaudit	40
8.7	Vara ülevaatus	41
9	EELDUSTE JA PIIRAVATE TINGIMUSTE KASUTAMISE LUBATAVUS	42
9.1	Eeldused	42
9.2	Piiravad tingimused	42
9.3	Eelduste ja piiravate tingimuste vajalikkus ja lubatavus	42
9.4	Eeldused, mis puudutavad kaitstavaid loodusobjekte, mille täpne asukoht ei kuulu avalikustamisele	43
9.5	Piiratud vastutuse klauslid	43
	LISA A (teatmelisa) Olulise keskkonnamõjuga tegevus	44
	LISA B (teatmelisa) B- ja A-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte ning ohtliku ettevõtte (C-kategooria) määratlus	48
	LISA C (teatmelisa) ESG tegurite kirjeldus esitamiseks hindamisaruande lisas	49
	Kirjandus	56

SISSEJUHATUS

Vara hindamise standardisarja EVS 875 koostamise põhjustas vajadus:

- viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ja Euroopa standarditega;
- ühtlustada eestikeelset vara hindamise terminoloogiat;
- tagada hindajate ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardisarja eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri, ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardisari hõlmab varade eri liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.

Vara, sealhulgas kinnisvara hindamispõhimõtted on ühesugused ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete põhimõtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise põhialused on kogu maailmas sarnased. Vara hindamisel Eestis tuleb üldjuhul juhinduda standardisarjast EVS 875. Kui Eesti õigusaktid ei võimalda või piiravad nende standardite rakendamist, tuleb vastavad põhjused hinnangus esile tuua.

Vara hindamise standardisari EVS 875 koosneb mitmest standardist, mida tuleb käsitleda ühtse tervikuna. Vara hindamisest täieliku ülevaate saamine eeldab tutvumist kõikide sarja EVS 875 standarditega.

MÄRKUS Standardite uustöötlustel võivad standardite nimetused siintoodutest erineda.

Sarja alusstandardis EVS 875-1 „Vara hindamine. Osa 1: Hindamise mõisted ja põhimõtted“ on antud ülevaade hindamisega seotud mõistetest, põhimõtetest ja eesmärkidest, mis on olulised hindamise kui kutseala mõistmiseks ja standardite rakendamiseks.

Standardis EVS 875-2 „Vara hindamine. Osa 2: Varade liigid“ on esitatud varaga, eelkõige kinnisvaraga, seotud eri mõisted ja käsitlused.

Standardis EVS 875-3 „Vara hindamine. Osa 3: Hindamise alused“ on määratletud väärtused ja muud hindamise alused, mida vara hindamise standardid hõlmavad.

Standardis EVS 875-4 „Vara hindamine. Osa 4: Hindaja kutse-eeetika ja hindamistulemuste esitamine“ on esitatud varade hindaja kutsemääratlus, hindaja kutse-eeetika ja hindamistoimingu korraldamise ning hindamistulemuste kajastamisega seotud nõuded, sh nõuded eri hindamisaruande vormidele.

Standardis EVS 875-5 „Vara hindamine. Osa 5: Hindamine finantsaruandluse eesmärgil“ on esitatud põhimõtted, mida rakendatakse hindamisel majandusüksuse finantsaruandluse eesmärgil.

Standardis EVS 875-6 „Vara hindamine. Osa 6: Hindamine laenamise eesmärgil“ on selgitatud tagatisvarade hindamist.

Standardis EVS 875-7 „Vara hindamine. Osa 7: Hinnangu läbivaatus“ on käsitletud hindamistööde läbivaatamise põhjuseid ja korda, läbivaatuse liike ja protseduure.

Standardis EVS 875-8 „Vara hindamine. Osa 8: Kulu- ja jäägimeetod“ on käsitletud kulu- ja jäägimeetodi mõisteid, kasutamise eesmärgid ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodite kasutamiseks.

Standardis EVS 875-9 „Vara hindamine. Osa 9: Tulumeetod“ on käsitletud tulumeetodi mõistet, kasutamise eesmärgid ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-10 „Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ on selgitatud andmete kogumist hindamistoimingu käigus ja vara ülevaatus kui selle ühte tähtsamat osa.

Standardis EVS 875-11 „Vara hindamine. Osa 11: Võrdlusmeetod“ on käsitletud võrdlusmeetodi mõistet, kasutamise eesmäärke ja võimalusi ning antud metoodilisi juhiseid meetodi kasutamiseks.

Standardis EVS 875-12 „Vara hindamine. Osa 12: Hindamine hüvitamise eesmärgil“ on esitatud hindamise põhimõtted hüvitamisel, keskendudes küsimustele, mis on seotud avalike huvidega.

Standardis EVS 875-13 „Keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide arvestamine kinnisvara hindamisel“ on käsitletud hindamise põhimõtteid keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide kontekstis.

1 KÄSITLUSALA

Standardisari EVS 875 käsitleb vara hindamist. Standardite kasutusala on vara hindamise ja hinnangute kasutamisega seotud tegevused, eelkõige laenutagatiste ja finantsaruandlusega seotud tegevused. Standardite kasutajad on vara hindajad, kinnisvaraspetsialistid, ehitusspetsialistid, keskkonnaspetsialistid, finantsaruandlusega tegelevad spetsialistid (raamatupidajad, audiitorid), krediidiasutused, kõrgemad õppeasutused. Standardisari loob aluse vara hindamise ühtsele käsitlusele, rahuldades nii era- kui ka avaliku sektori vajadusi.

See standard käsitleb hindamise põhimõtteid keskkonnakvaliteedi ning keskkonna-, kliima- ja ESG-riskide kontekstis, kusjuures võrreldes seni kehtinud standardiga on kaasajastatud keskkonnakvaliteedi ja -riskidega seonduvat ning lisaks on antud juhiseid kliima- ja ESG-riskide arvestamiseks kinnisvara hindamisel. Tegemist on standardi EVS 875-13:2016 „Keskkonnakvaliteedi, maakasutuse piirangute ja looduskaitse arvestamine kinnisvara hindamisel“ uustöötusega.

2 NORMIVIITED

Allpool nimetatud dokumentidele on tekstis viidatud selliselt, et nende sisu kujutab endast kas osaliselt või tervenisti selle dokumendi nõudeid. Dateeritud viidete korral kehtib üksnes viidatud väljaanne. Dateerimata viidete korral kehtib viidatud dokumendi uusim väljaanne koos võimalike muudatustega.

EVS 875-4. Vara hindamine. Osa 4: Hindaja kutse-eetika ja hindamistulemuste esitamine

EVS 875-10. Vara hindamine. Osa 10: Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus

Viide „varahindamise standardid“ tähendab viidet ükskõik millistele konkreetse hindamistoimingu aluseks olevatele hindamisstandarditele, mis võivad olla:

- Eesti varahindamise standardid, st kõik standardid sarjast EVS 875 „Vara hindamine“;
- Euroopa varahindamise standardid, European Valuation Standards (EVS) 2020, TEGoVA;
- rahvusvahelised varahindamise standardid, International Valuation Standards (IVS) 2022, IVSC.

3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED

Dokumendi rakendamisel kasutatakse allpool esitatud termineid ja määratlusi.

3.1 Standardisarja EVS 875 terminid ja määratlused

3.1.1

eksperthinnang

hindamisaruande põhivorm, mille nõuded on Eesti standardites kõige täpsemalt reguleeritud

MÄRKUS Otsene vaste inglise keeles puudub. Inglisekeelses kirjanduses eristatakse küll eri põhjalikkusega hindamisaruandeid, kuid Eestiga sarnane jaotus puudub. Pigem on nii eksperthinnangu kui ka hindamisaruande vasteks *valuation report*.

3.1.2

hind (price)

vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa. See on kindel hoolimata sellest, kas see tehakse avalikuks või hoitakse salajas. Konkreetse ostja ja müüja rahaliste võimaluste, motiivide ja erihuvide tõttu võib vara eest tasutav hind olla või ka mitte olla seotud väärtusega, mida teised sellele varale annavad. Hind väljendab teatud konkreetsetes tingimustes konkreetse ostja ja/või müüja varale antavat suhtelist väärtust